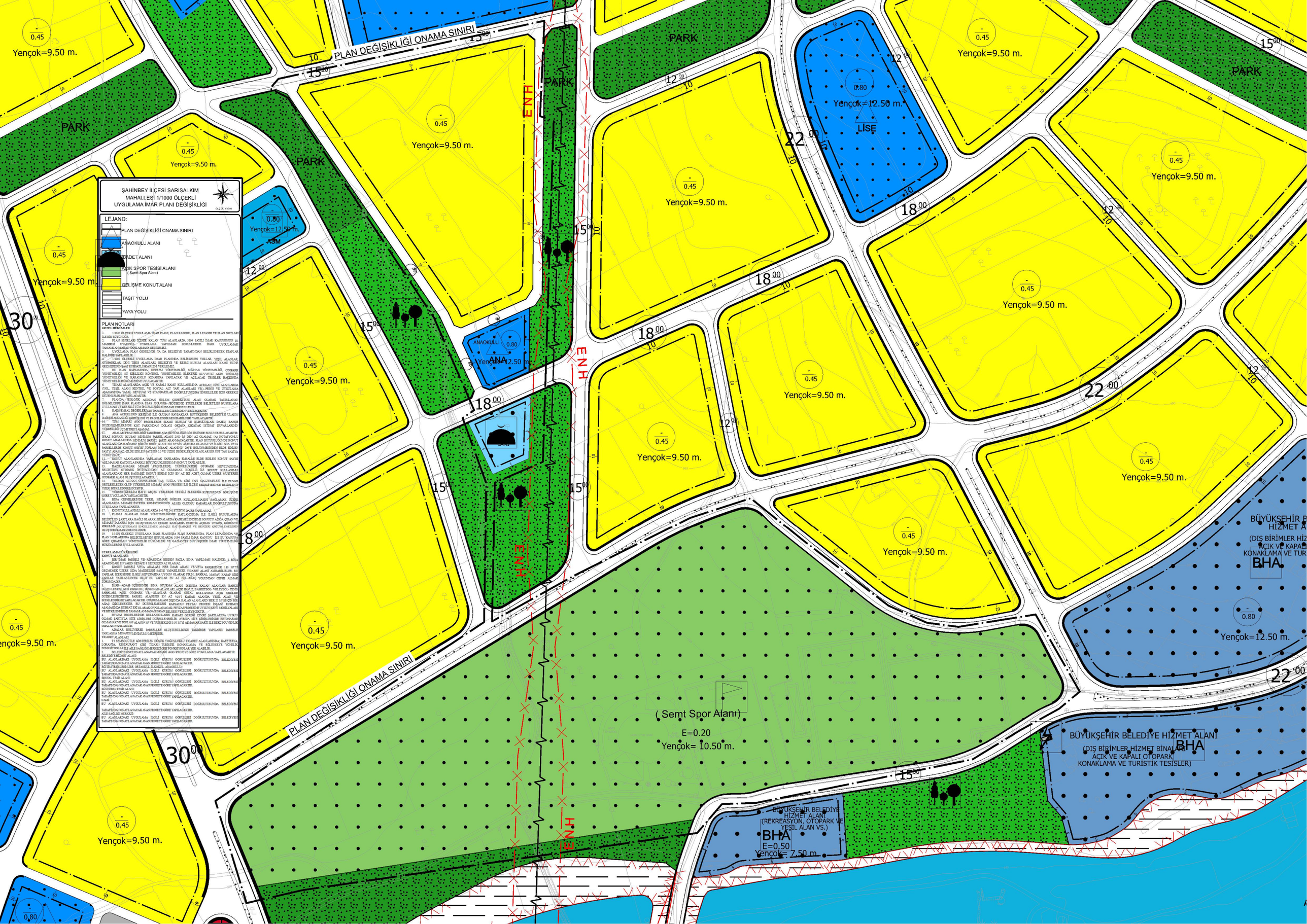
ŞAHİNBEY İLÇESİ SARISALKIM MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000
LEJAND:
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
ANAOKULU ALANI
İBADET ALANI
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
(Semt Spor Alanı)
GELİŞME KONUT ALANI
TAŞIT YOLU
YAYA YOLU
PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER
1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN RAPORU, PLAN LEJANDI VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2- PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN TÜM ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18 MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMADAN YAPILAMAYAN GELİŞEMEZ.
3- UYGULAMA PLANI GENELİNDE VA DA BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
4- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOLLAR, TEŞİR ALANLARI, OTOPARKLAR, DINI TESİS ALANLARI, BELEDİYE VE KEMİK KURUM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDİKÇE İFRAZ KURMAK İMKANI İZİN VERİLEMEZ.
5- BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK İÇ TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE KARAYOLU KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6- TİCARİ ALANLARDA AÇIK VE KAPALI KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, RESİMSEL VE SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA YASAL MEVZUAT VE STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
7- PLANDA / EKOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM GERGİ EDEN ALAN OLARAK TANIMLANAN EKOLOJİ ÜZERİNDE İMAR PLANINA İŞAR EKOLOJİK- PEYZİ ÜZERİNE BİLİRLİKLERİ BULUNLARA UYULMASI VE GERİ KALTUM ÖNLEMLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
8- KAMU ALANLARI DEĞİŞİKLİĞİNDE PARSELLER ÜZERİNDEKİ VERİLEBİLİR.
9- AŞA ARTIŞLARDA KİŞİNİN İLE OLUŞAN KAYAŞAKLAR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI GÖRÜŞLERİ VE PROFİLLERİNİN DAHİLİNDE YAPILACAKTIR.
10- TÜM İMARAT AVAN PROFİLERİNE İKAMET KURUM VE KURULUŞLARI DAHİLİ BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE KOT FARKINDAN DOLAYI ORTAYA ÇIKACAK İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 0.5 METREYİ AŞAMAZ.
11- ADALAR İFRAZ EDİLİŞİ TAKİRDİR AŞA BÜTÜNLÜĞÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR. İFRAZ SONUCU OLUŞAN MİNİMUM İMARLI ALANI 2500 M² DEN AZ OLAMAZ. (A) NOTASYONLU KONUT ADALARINDA MİNİMUM İMARLI PARSEL ŞARTI ARANMAMAKTIR. PLAN BÜTÜNLÜĞÜNDE KONUT ALANLARINDA İMAR İŞİNİ BİRİNCİ BİRİM ALANI 200 M²DEN AŞTIĞINA OLAMAZ VE İLGİLİ ADA VEYA PARSELLERDE KONUT SAYISI TOPLAMI İNŞAAT ALANININ 300'E BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. BİLİM EDİLEN SAYIYIN 0.5'YE ÜZERİ DÖŞEMELERİ OLANLARI BİR ÜST TAM SAYIYA YÜKTÜLÜR.
12- KONUT ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA İMKANLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞE MAMAK KAYDIYLA PARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (P) KONUT YAPILABİLİR.
13- BAZİRİLANAKAR MİMARİ PROFİLLERDE YÜKÜLÜKTERİ OTOPARK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPARK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ İKİ ADET OLMAK ÜZERE MÜŞTERİ OTOPARK ALANI OLUŞTURULACAKTIR.
14- YOLDAN ALDAN ÇEKİLİLERDE TAŞ, TUĞLA VB. GİBİ YAPI MALZEMELERİ İLE DUVAR ÖRÜLEBİLECEK OLUP YÜKSEKLİĞİ MİMARİ AVAN PROFİSİ İLE İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENEN ÜZERE İSTİKLİDİRİLECEKTİR.
15- YÜRÜNÜK GÖRÜLÜN HATTI GEÇİŞİ YERLERDE YETİŞİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16- BİNA CEPHELERİNDE YEREL MİMARİ ÖĞELER KULLANILMASINI SAĞLAMAK ÜZERE ALANLARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN ALMIŞ OLDUĞU KARARLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
17- KONUT KULLANIMLI ALANLARDA 1+1 VE 2+1 STÜDYO DAİRE YAPILAMAZ.
18- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KAPLAŞOMAK İLE İLGİLİ HUSUSLARDA BELİRTİLEN ŞARTLARA BAĞLI OLARAK, BİNALARDA KADEMLİ DÜZİMLER SONUCU AÇIĞA ÇIKAN VE MİMARİ TASARIM İÇİN OLUŞTURULAN ÇEKİLİLER KATLARDA ESTETİK AÇIDAN UYGUN GÖRÜNÜŞ SİMİLİ OLUŞTURMANIN ENGELLEMEK AMAÇLI HAZ BAHÇESİ VE BENZERİ GÖRÜNÜŞ ÖĞELERİNİ OLUŞTURULMAK ZORUNLUDUR.
19- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN RAPORUNDA, PLAN LEJANDINDA VE PLAN NOTLARINDA BİLİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİN UYULACAKTIR.
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
KONUT ALANLARI:
1- BİR İMAR PARSELİ VE ADASINDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, 2 BİNA ARASINDAKİ EN YAKIN MESAFE 8 METREDEN AZ OLAMAZ.
2- KONUT PARSELİ VEYA ADALARI BİR İMAR ADASI VE VEYA PARSELİNİN 150 M²'YİŞ GEÇMEMEK ÜZERE GIDA MADDELERİ SATIŞI YAPABİLECEK TİCARET ALANI AYRABİLİRLER. BU YAPILAR İÇERİSİNDE İLGİLİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK FIRIN, BAKKAL, MANAV, KASAP GİBİ ŞAPLAR YAPILABİLECEK OLUP BU YAPILAR EN AZ BİR ADAC YOLUNDAN GİRİŞİ ALDAN ZORUNLUDUR.
3- İMAR ADASI İÇERİSİNDE BİNA OTURMA ALANI DIŞINDA KALAN ALANLAR, BAHÇE DÜZENLEMESİ, GEZİ PARKURU, DİNLENME ALANLARI, AÇIK HAVUZ, BASKETBOL- VOLEYBOL- TENİS SAHALARI, AÇIK OTOPARK VB. ALANLAR ÜLARAK DİŞAL KİŞİLERİN AÇIK İŞİKLERİN DÜZENLENEBİLİRLER. PARSEL ALANININ EN AZ %25'İ KADAR ALANDA YEŞİL ALAN VE BİTKİLENDİRME YAPILACAKTIR. OTURUM ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDAN BİR 25 M²'DEN FAZLA AĞAÇ İŞİKLİŞİRLER. BU DÜZENLEMELERİ KAPSAYAN PEYZAJ PROJESİ İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAK PEYZAJ PROJESİNE UYGUN İNŞAAT MODÜLLERİ VE BİTKİLENDİRME TAMAMLANMADAN İSKAN BELGESİ VERİLMEYİŞİŞİKTİR.
4- PEYZAJ PROJELERİNDE BULUNANLARDA KARAR GERİŞİ ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA SITE GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. AYRICA SITE GİRİŞLERİNDE BETONARME OLMAMAK VE TOPLAM ALANI 9 M² VE YÜKSEKLİĞİ 1.50 M'Yİ AŞMAMAK ŞARTIYLA BEKÇİ GÜVEŞİNDE ODALARI YAPILABİLİR.
5- ADALAR BÖLÜNÜŞÜNÜ PARSELLER OLUŞTURULDUĞU TAKİRDİR YAPILARI PARSELİ YAKLAŞINA MESAFESİ MİNİMUM 3 METREDİR.
TİCARET ALANLARI
1- T1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU TİCARET ALANLARINDA; KAFETERYA, LOKANTA, RESTORANT GİBİ TİCARİ TURİSTİK KONAKLAMA VE EĞLENCEYE YÖNELİK FONKSİYONLARI İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
2- BELİRTİLMİŞ ÖZELLİKLERİ DIŞINDA PARSELLER ÜZERİNDEKİ VERİLEBİLİR.
BELEDİYE HİZMET ALANI:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
EĞİTİM TESİSLERİ: İLİKE, ORTAOKUL, İLKOKUL, ANAOKULU:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
SOSYAL TESİS ALANI:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
KÜLTÜREL TESİS ALANI:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
CAMİ:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ:
BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
PARK
Yençok=9.50 m.
Yençok=12.50 m.
ASM
ANAOKULU
ANA
LİSE
ENH
(Semt Spor Alanı)
E=0.20
Yençok= 10.50 m.
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI
(DIŞ BİRİMLER HİZMET BİNALARI AÇIK VE KAPALI OTOPARK KONAKLAMA VE TURİSTİK TESİSLER)
BHA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI
(REKREASYON, OTOPARK VE YEŞİL ALAN VS.)
E=0.50
Yençok= 7.50 m.